

MARKT SCHÖLLKRIPPEN

LANDKREIS ASCHAFFENBURG

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN ÄNDERUNG 7

SONDERGEBIET ASCHAFFENBURGER STRASSE

ALLGEMEINES WOHNGBIET LAUDENBACHER STRASSE

ERKLÄRUNG gemäss § 6 Absatz 5 Satz 3 BauGB

6 Absatz 5 Satz 3 BauGB

„Zusammenfassende Erklärung, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.“

Die Änderung umfasst 2 Teilbereiche, die in der Änderung 7 zusammengefasst wurden.

I. *Ausweisung eines Sondergebietes für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb*

1.1 Inhalt der Änderung

Die Firma Ten Brinke Bertram plant an der Aschaffenburgener Straße den Neubau eines „Vollsortimenters“ mit 1400 m² Verkaufsfläche.

Die Grundstücke südlich des Discounters LIDL befinden sich im rechtswirksamen Flächennutzungsplan im straßennahen Bereich in einem Mischgebiet und im Anschluss daran nach Westen Richtung der Kahl im Gewerbegebiet.

Für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche ist die Ausweisung eines Sondergebietes nach § 11 der Baunutzungsverordnung von 1990 notwendig.

Flächengröße der Änderung 0,68 ha.

1.2 Ziele der Planung

- Nutzung der Baufläche, weil das bestehende Fuhrunternehmen nicht weiter betrieben wird.
- Städtebauliche Einordnung des Vorhabens in die Gemengelage mit Gewerbe und Wohnen an der Aschaffenburgener Straße.
- Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung.

2. Ziele des Umweltschutzes und die Art, wie diese berücksichtigt wurden

- Anlage einer Spuraufweitung und eines Fußgängerüberweges in der Staatsstraße zur Sicherheit und Verkehrsberuhigung
- Lärmschutzmaßnahmen im Anlieferungsbereich
- Begrünung der Stellplätze
- Eingrünung des Vorhabens an der Aschaffenburgener Straße, an den Rändern und besonders zur Kahlaue.

3. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Zur öffentlichen Auslegung sind von Bürgern keine Einwendungen vorgebracht worden. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben der Flächennutzungsplanänderung zugestimmt.

4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Änderung des Flächennutzungsplanes schafft die Voraussetzungen für die Nutzung einer entstehenden Gewerbebrache und zur Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung. Alternative Planungsmöglichkeiten bestehen nicht.

II. Ausweisung von allgemeinem Wohngebiet an der Laudenbacher Straße

1.1 Inhalt der Änderung

Für einen Antrag auf Vorbescheid zur Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 2700 an der Laudenbacher Straße konnte das Landratsamt keine Genehmigung in Aussicht stellen, weil das Grundstück im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt wurde.

Es wurde mit dem Landratsamt besprochen, dass die weiteren Grundstücke zwischen der Bebauung an der Straße, die auch als Grünflächen dargestellt sind, bei einer Flächennutzungsplanänderung als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Über die „Baulücke“ hinaus werden die bebauten Grundstücke im nordöstlichen Anschluss, die planungsrechtlich im Außenbereich liegen, als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes wird in einem Verfahren mit der Ausweisung des Sondergebietes an der Aschaffener Straße vorgenommen.

Flächengröße der Änderung 0,50 ha

1.2 Ziele der Planung

- Nutzung der 85 – 90 m langen durch die Straße erschlossenen Lücke zwischen der Bebauung.
- Schätzung des Überschwemmungsbereiches für ein Hochwasser der Kahl mit 100-jährlicher Häufigkeit auf der Grundlage von Geländeschnitten, der von Bebauung und Auffüllungen freizuhalten ist.
- Zurücknahme von baulichen Anlagen und Auffüllungen auf den bebauten Grundstücken in der Kahlaue.

2. Ziele des Umweltschutzes und die Art, wie diese berücksichtigt wurden.

Reduzierung der zusätzlichen Baugrundstücke auf den straßennahen Bereich. Freihaltung der Talau von Auffüllungen, Ablagerungen und Mauern.
Pflanzstreifen zwischen den Baugrundstücken und der Talau zur Einbindung der Bebauung, Ergänzung des Gehölzsaumes im Uferbereich der Kahl.

3. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Zur öffentlichen Auslegung sind von Bürgern keine Einwendungen vorgebracht worden. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben der Flächennutzungsplanänderung zugestimmt.

4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Änderung des Flächennutzungsplanes schafft die Voraussetzungen für die bauliche Nutzung der erschlossenen Grundstücke in einer Baulücke und zur Einbindung des Baubestandes in die städtebauliche Ordnung.
Wesentlich ist die Freihaltung der Talau außerhalb des allgemeinen Wohngebietes. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist beste Grundlage für die unterschiedlichen Nutzungen. Alternative Planungsmöglichkeiten bestehen nicht.

Aufgestellt:

Architekt
Dipl.Ing. Wolfgang Schäffner
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
Tel. 06021/424101, Fax. 06021/450323

Aschaffenburg, 14.04.2008